

|                                         |                           |                 |                  |                   |            |
|-----------------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------|
| Nº Controle Interno / Ordem de Serviço: | 2024.3901.20240119-0347-1 | Data Avaliação: | 25/01/2024 14:50 | Data da vistoria: | 21/01/2024 |
|-----------------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------|

## 1. SOLICITAÇÃO:

|                              |                               |                                  |                 |                        |                                    |
|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|
| Prefixo / Deptº Solicitante: | CENOP IMOBILIÁRIO             | Nº OS:                           | 20240119-0347-1 | Data OS:               | 19/01/2024                         |
| Proponente:                  | ANA PAULA VILACA BUENO LARA   |                                  |                 | CPF:                   | 089.187.076-81                     |
| Propósito da Avaliação:      | GARANTIA DE CRÉDITO/CONSÓRCIO | Programa Minha Casa, Minha Vida: | NÃO             | Objetivo da Avaliação: | VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA |

## 2. IDENTIFICAÇÃO:

|                                    |            |  |                  |               |                                    |                |
|------------------------------------|------------|--|------------------|---------------|------------------------------------|----------------|
| Endereço:                          | R PIRAPORA |  | Nº:              | 07            | Complemento:                       | LT 07 DA QD 21 |
| Nome do Condomínio/Empreendimento: |            |  |                  | Bairro/Setor: | PROLONGAMENTO DO ALTO DO ROSARIO I |                |
| Cidade:                            | PIRACEMA   |  | UF:              | MG            | CEP:                               | 35536-970      |
| Nº Cartório/Ofício:                |            |  | Nº da Matrícula: | 12078         | Data Emissão Matrícula:            | 08/01/2019     |
| Observações sobre esta seção:      |            |  |                  |               |                                    |                |

## 3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

|                                                                                                                                   |                                                                           |                                                          |                                                                        |                                                                         |                                                   |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------|
| Uso Predominante:                                                                                                                 | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR                                                   |                                                          | Padrão de Construção predominante:                                     | NORMAL/MÉDIO                                                            | Acesso:                                           | Bom/Boa |
| Infraestrutura Urbana:                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Solução de abastecimento de Água      | <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica     | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone                           | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública (na via do lote) |                                                   |         |
|                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Solução de drenagem de águas pluviais | <input type="checkbox"/> Solução de esgoto sanitário     | <input checked="" type="checkbox"/> Solução de pavimentação definitiva | <input type="checkbox"/> Gás Canalizado                                 |                                                   |         |
| Serviços Públicos e Comunitários:                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Transporte Público - Metrô                       | <input checked="" type="checkbox"/> Educação - Escola(s) | <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Público - Outros        | <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária                       | <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo |         |
|                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Centro Comercial     | <input type="checkbox"/> Aeroporto                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Parque                              |                                                   |         |
|                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo                        | <input type="checkbox"/> Shopping Center                 | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública                  | <input checked="" type="checkbox"/> Saúde - Clínicas/Hospitais          |                                                   |         |
| O imóvel está localizado em área com lençol freático raso, região de alagamentos ou classificada como de Risco pela Defesa Civil? |                                                                           |                                                          |                                                                        |                                                                         |                                                   | NÃO     |

## 4. TERRENO:

|                                          |                           |                 |          |                   |                    |
|------------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------|-------------------|--------------------|
| Área Total (m²):                         | 240,00                    | Nº de frentes:  | 1        | Testada (Frente): | 12,00              |
| Posição do Terreno na Quadra (Situação): | MEIO DA QUADRA            | Fração Ideal:   | 0,000000 | Topografia:       | PLANA / SEMI-PLANA |
| Superfície:                              | SECO                      | Cota do Greide: | ABAIXO   | Formato:          | REGULAR            |
| Ocupação:                                | DESOCUPADO/NUNCA HABITADO |                 |          |                   |                    |

## 5. IMÓVEL AVALIANDO:

|                                     |                                                                                                                                                                            |                                   |                |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Tipo Imóvel Avaliando:              | TERRENO                                                                                                                                                                    | Localização:                      | BOM/BOA        |
| Avaliando Localizado em Condomínio? | NÃO                                                                                                                                                                        | Estado Conservação do Condomínio: | EM IMPLANTAÇÃO |
| Solução de abastecimento de Água:   | REDE DE ÁGUA POTÁVEL                                                                                                                                                       | Solução esgoto sanitário:         | NÃO POSSUI     |
| Observações Adicionais:             | TRATA-SE DE UM TERRENO Nº07 QUADRA Nº21 SITUADO NA RUA PIRAPORA, S.N., DE TERRENO REGULAR COM TOPOGRAFIA PLANA E COM BOA LOCALIZAÇÃO. O IMÓVEL CONSTITUI UMA BOA GARANTIA. |                                   |                |

| Área (m²): | Área Averbada:  |                  |                      | Área não Averbada: | Total área Privativa (avermada + não averbada): | Área Total do Imóvel (avermadas + não averbadas): | Coordenadas: |             |
|------------|-----------------|------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|-------------|
|            | Área Privativa: | Área Comum (m²): | Total área averbada: |                    |                                                 |                                                   | Latitude:    | Longitude:  |
|            | 240             | 0                | 240                  | 0                  | 240                                             | 240                                               | -20.5039720  | -44.4737780 |

## Condomínio:

|                               |                                                   |                                               |                                                    |                                                     |                                                |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Infraestrutura do Condomínio: | <input type="checkbox"/> Playground               | <input type="checkbox"/> Churrasqueira        | <input type="checkbox"/> Sauna                     | <input type="checkbox"/> Gerador                    | <input type="checkbox"/> Pista de Cooper       |
|                               | <input type="checkbox"/> Portão Eletrônico        | <input type="checkbox"/> Piscina              | <input type="checkbox"/> Salão de Festas           | <input type="checkbox"/> Sala de Jogos              | <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica     |
|                               | <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência     | <input type="checkbox"/> Gás Canalizado       | <input type="checkbox"/> Interfone                 | <input type="checkbox"/> TV a Cabo                  | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva   |
|                               | <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva         | <input type="checkbox"/> TV Satélite          | <input type="checkbox"/> Cisterna / Poço Artesiano | <input type="checkbox"/> Depósito Individual        | <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica |
|                               | <input type="checkbox"/> Jardins                  | <input type="checkbox"/> Portaria 24 horas    | <input type="checkbox"/> CFTV                      | <input type="checkbox"/> Hidrômetro Individualizado |                                                |
| PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO:     | <input type="checkbox"/> Alarme                   | <input type="checkbox"/> Escada de Emergência | <input type="checkbox"/> Hidrantes                 | <input type="checkbox"/> Extintor de Incêndio       |                                                |
|                               | <input type="checkbox"/> Iluminação de Emergência | <input type="checkbox"/> Não Possui           | <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo  |                                                     |                                                |

6. CONDIÇÕES GERAIS:

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique:

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SIM                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.? |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| NÃO                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fatores Valorizantes:                                                                        | <input type="checkbox"/> Vista - Mar <input type="checkbox"/> Vista - Parque <input type="checkbox"/> Vista Permanente <input type="checkbox"/> Não Possui <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo                                                                        |
| Restritivos / Depreciação:                                                                   | <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Córregos/Rios <input type="checkbox"/> Rede de Alta Tensão <input type="checkbox"/> Presídio<br><input type="checkbox"/> Feira-Livre <input type="checkbox"/> Não Possui <input type="checkbox"/> Outro - Descrever Abaixo |

VISTORIA:

|                                                                   |                 |                                                                  |            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| Nome do contato para agendamento da vistoria:                     | ELTON           | Data da vistoria:                                                | 21/01/2024 |
| Telefone Contato:                                                 | (37) 99935-3934 | Hora de chegada (preencher usando formato 00:00):                | 00:00      |
| Data do contato:                                                  |                 | Hora de saída (preencher usando formato 00:00):                  | 00:00      |
| Data do agendamento da vistoria:                                  |                 | Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível: |            |
| Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00): | 00:00           | Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:            |            |

7. AVALIAÇÃO:

|                         |                                               |                      |                         |                             |                              |                          |
|-------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Metodologia:            | MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO |                      |                         | Especificação da Avaliação: | Grau de Fundamentação:<br>II | Grau de Precisão:<br>III |
| Nº de dados utilizados: | 21                                            | Tratamento de Dados: | ESTATÍSTICA INFERENCIAL |                             |                              |                          |

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

|                        |              |                    |               |                                     |                             |
|------------------------|--------------|--------------------|---------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Desempenho do Mercado: | NORMAL/MÉDIO | Número de Ofertas: | BAIXO/POPULAR | Liquidez e prazo provável de venda: | MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES) |
|                        |              |                    |               | Prazo de venda efetivo (em meses):  | 18                          |

ITAGUARA 25/01/2024  
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.  
Nº Laudo: 20240119-0347-1  
Identificação do contratante e nº do laudo  
Data da entrega original do laudo : 25/01/2024 14:52

NOME  
COMPANHIA SILVA EDIFICAÇÕES LTDA  
AVALIAÇÃO:  
CNPJ: 44.532.592/0001-68  
Dados da Empresa de Avaliação  
  
NOME: MIRIAN TAISA SILVA  
CREA / CAU: A187685-6  
CPF: 121.086.286-73  
Responsável Técnico (Avaliador)

ITAGUARA 25/01/2024  
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.  
Nº Laudo: 20240119-0347-1  
Identificação do contratante e nº do laudo  
Data da entrega original do laudo : 25/01/2024 14:52

NOME  
COMPANHIA SILVA EDIFICAÇÕES LTDA  
AVALIAÇÃO:  
CNPJ: 44.532.592/0001-68  
Dados da Empresa de Avaliação  
  
NOME: MIRIAN TAISA SILVA  
CREA / CAU: A187685-6  
CPF: 121.086.286-73  
Representante Legal da Empresa de Avaliação

9. MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA:

|                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Considerando as informações dos itens anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique: | SIM |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

10. RESULTADOS:

|                                                                   |                  |                                 |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):                           | R\$ 130.000,00   | (cento e trinta mil reais)      |                                                                                              |
| Resultado Intervalar:                                             | Limite Superior: | R\$ 135.695,46                  | (cento e trinta e cinco mil e seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos) |
|                                                                   | Limite Inferior: | R\$ 122.402,24                  | (cento e vinte e dois mil e quatrocentos e dois reais e vinte e quatro centavos)             |
| Área de referência (m²):                                          | 240,00           | Valor unitário adotado(R\$/m²): | R\$ 537,70                                                                                   |
| Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo) |                  |                                 | SIM                                                                                          |

11. OBSERVAÇÕES FINAIS:

O imóvel se encontra em zona devidamente pavimentada, além de possuir solução de drenagem, garantindo a estabilidade e a solidez do mesmo. A matrícula menciona a área de terreno de 240,00 m²; não foi fornecido o IPTU do imóvel; a vistoria está de acordo com a área da matrícula. O imóvel avaliando não possui zoneamento estabelecido pela prefeitura de Piracema/MG. Foi possível identificar que o imóvel não se enquadra em suspeitas de contaminação referente ao estudo de avaliação do instituto estadual do meio ambiente (FEAM -MG).

12. ANEXOS:

|                                     |                                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB | Matrícula                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Outros documentos que fundamentam o trabalho        | Modelo de Estatística Inferencial |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Modelo de Estatística Inferencial                   | Modelo de Estatística Inferencial |

13. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

|                         |                                                                                                                                        |                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Inserir a equação:      | VALOR UNITÁRIO = -750,1451535 +2621,883004 / ÁREA TOTAL½ +1004,993995 * IDH +32,50380721 * TOPOGRAFIA² +28,8044201 * SERVIÇOS PÚBLICOS |                              |
| Atributos do Avaliando: | Variável :                                                                                                                             | Significância das Variáveis: |
|                         | Área total                                                                                                                             | 0,62                         |
|                         | IDH                                                                                                                                    | 4,61                         |
|                         | Serviços Públicos                                                                                                                      | 8,91                         |
|                         | Valor unitário                                                                                                                         | 2,43                         |

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista da Rua



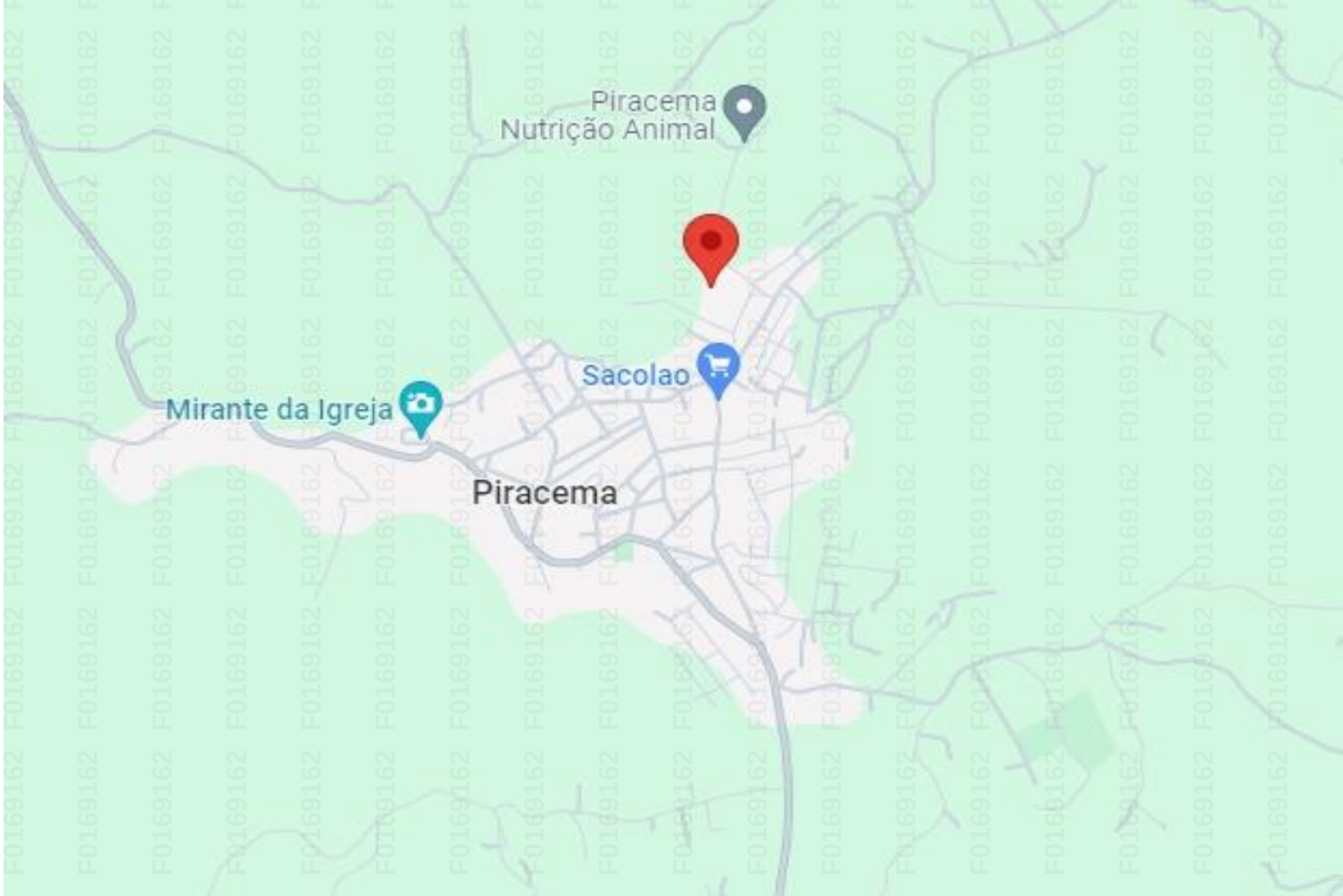
Fachada Principal



MAPA



Planta de Quadra



Mapa